

自治区自然资源厅 国资委关于推进 国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知

各市、县（区）及宁东自然资源局、国有资产监督管理部门：

为构建更加完善的要素市场化配置体制机制，更好服务国有企业改革发展，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，根据《自然资源部 国务院国资委关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205号）精神，现就有关事宜通知如下：

一、开展国有企业存量土地资产清查，夯实工作基础

各市、县（区）及宁东自然资源主管部门要会同同级国有资产监督管理部门，组织国有企业开展存量土地资产清查，对存量土地的数量、权属、分布、利用现状、经营状况以及土地存在的出租、抵押、纠纷、被侵占、开发或闲置等情况详细摸排，建立国有企业土地资产管理台账。自治区自然资源厅牵头负责组织制定国有企业土地资产清查的统计口径、清查操作指南等，建立土地资产信息化常态化管理机制。各级国有资产监督管理部门负责组织国有企业按要求定期更新本单位及所属企业单位名录，全口径全覆盖摸排本单位使用的国有土地数量、权属、用途、位置等

情况，并将单位名录及国有土地资产管理台账（含矢量数据）报送同级自然资源主管部门。各市、县（区）及宁东自然资源主管部门审核后报送自治区自然资源厅。

二、鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，充分发挥土地资产效益

（一）支持国有企业优化存量土地利用方式。在符合国土空间规划和用途管制的前提下，支持产业项目建设多层工业厂房，合理兼容生产、研发设计、仓储物流等功能。原依法取得的工业用地在不改变用途的前提下，因扩大生产、增加产能等改造开发提高容积率的，可不再增收土地价款。对国有企业依法取得使用权的土地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房的，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，不变更土地用途，经批准用于建设保障性租赁住房的，不补缴土地价款。国有企业可按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（国办发〔2021〕22号）规定，将工业用地中行政办公及生活服务设施比例上限由7%提高到15%，用于建设宿舍型保障性租赁住房。对于利用存量房产或土地发展国家支持产业、行业的，可享受在5年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。过渡期满或涉及转让需办理改变用地主体和规划

条件手续时，原划拨土地仍符合《划拨用地目录》的可保留划拨，其余可以协议方式办理，但国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让或租赁合同及法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。

（二）推进国有企业存量土地再开发。在符合国土空间规划的前提下，国有企业可以通过自主、联营、转让等多种方式推进存量土地的改造开发，也可以由政府依法收回国有建设用地使用权重新供应，并给予原国有建设用地使用权人合理补偿。法律法规、国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同另有规定或者约定的，从其规定或约定。

（三）鼓励利用存量土地进行公益开发。对于增加公园绿地等开放空间、完善公共服务设施和基础设施、建设城市防灾减灾救灾设施、保护历史文化遗产等增进公共利益的项目，依据国土空间详细规划实行合理的容积率奖励。

（四）土地出让价款缴纳可分期支付。划拨用地补办出让手续，以及已出让用地因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴土地价款，土地价款可分期缴纳，最长不超过1年，首次缴纳比例不得低于50%。

三、积极稳妥推进国有企业存量土地资产更名和处置，切实保障原有土地使用者权益

（一）规范推进国有企业公司制改制涉及的土地权利人名称变更。按照国家有关部署实施公司制改制的国有企业，在不改变土地用途、国有资产监督管理部门核实其国有全资属性、不涉及企业土地资产账面价值变动的前提下，国有企业凭依法取得的土地权属证书、国有资产监督管理部门确认的企业名单、国家出资企业产权登记证(表)等材料，向土地所在地的市、县（区）自然资源主管部门提出申请，直接办理土地使用权人名称变更登记手续和确权登记。

（二）加快已改制国有企业原生产经营性划拨土地处置。对自治区级以上人民政府批准的具有国家授权投资机构资格的国有企业，依法采取作价出资(入股)或授权经营方式处置原生产经营性划拨土地的，可依照原改制批准文件，经自治区自然资源厅核准后，报自治区人民政府审批。国有企业改制后依法申请以保留划拨或出让、租赁等方式处置原生产经营性划拨土地的，可直接到所在地自然资源主管部门办理相关用地手续。

四、妥善处理各类涉地历史遗留问题，依法依规办理确权登记

各级国有资产监督管理部门要积极组织所管理的国有企业，本着依法依规、尊重历史的原则，分类处理各类涉地历史遗留问题：用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的，对于无权属来

源材料或权属来源材料不全，但无权属争议的土地，依照《确定土地所有权和使用权的若干规定》等政策确权登记。用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，在符合用地行为发生时的土地利用总体规划、已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的前提下，可以依照1988年修订的《土地管理法》有关规定，依法依规落实处理(处罚)措施后，按土地现状办理征收手续。用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间的，在符合用地行为发生时的土地利用总体规划、已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的前提下，按照1998年修订的《土地管理法》有关规定，缴纳耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费，落实处理(处罚)措施后补办土地转用征收手续，通过划拨或协议出让等方式完善土地供应手续。对于存在权属争议且一时难以解决的土地，经争议当事人共同指认争议范围后，各市、县(区)及宁东自然资源主管部门可将争议部分划出，对没有争议的土地先予以确权登记。

五、探索开展国企存量土地收储，增强政府调控土地市场能力

结合国有企业存量土地资产清查成果，鼓励各市、县(区)

及宁东自然资源主管部门对国有企业闲置低效存量土地，根据企业开发意愿情况进行收储，编制国有企业存量土地储备计划，并纳入国有土地中长期储备开发规划。创新开展自治区、市、县（区）合作收储模式或土地置换收储模式，探索土地处置收益分配方式，有效盘活国有企业低效存量土地，充分显化国有土地资产价值。要将国有企业土地资产的处置、储备、开发和供应等情况纳入信息系统实行动态管理，建立健全资产储备、管护和临时利用制度，对纳入储备暂时不具备开发的土地，提出管护和临时利用安排，确保土地资产保值增值。通过收储盘活国有企业存量闲置土地，增强政府对土地市场的宏观调控能力，提高用地保障效能。

六、建立健全工作协同机制，确保政策实效

各级自然资源主管部门和国有资产监督管理部门要加强信息互通、资源共享，建立定期协商机制，协调解决国有企业盘活利用存量土地中的重大问题，确保政策实效。

本通知自下发之日起施行，有效期5年。

自治区自然资源厅

自治区国资委
2023年3月24日

(此件公开发布)

